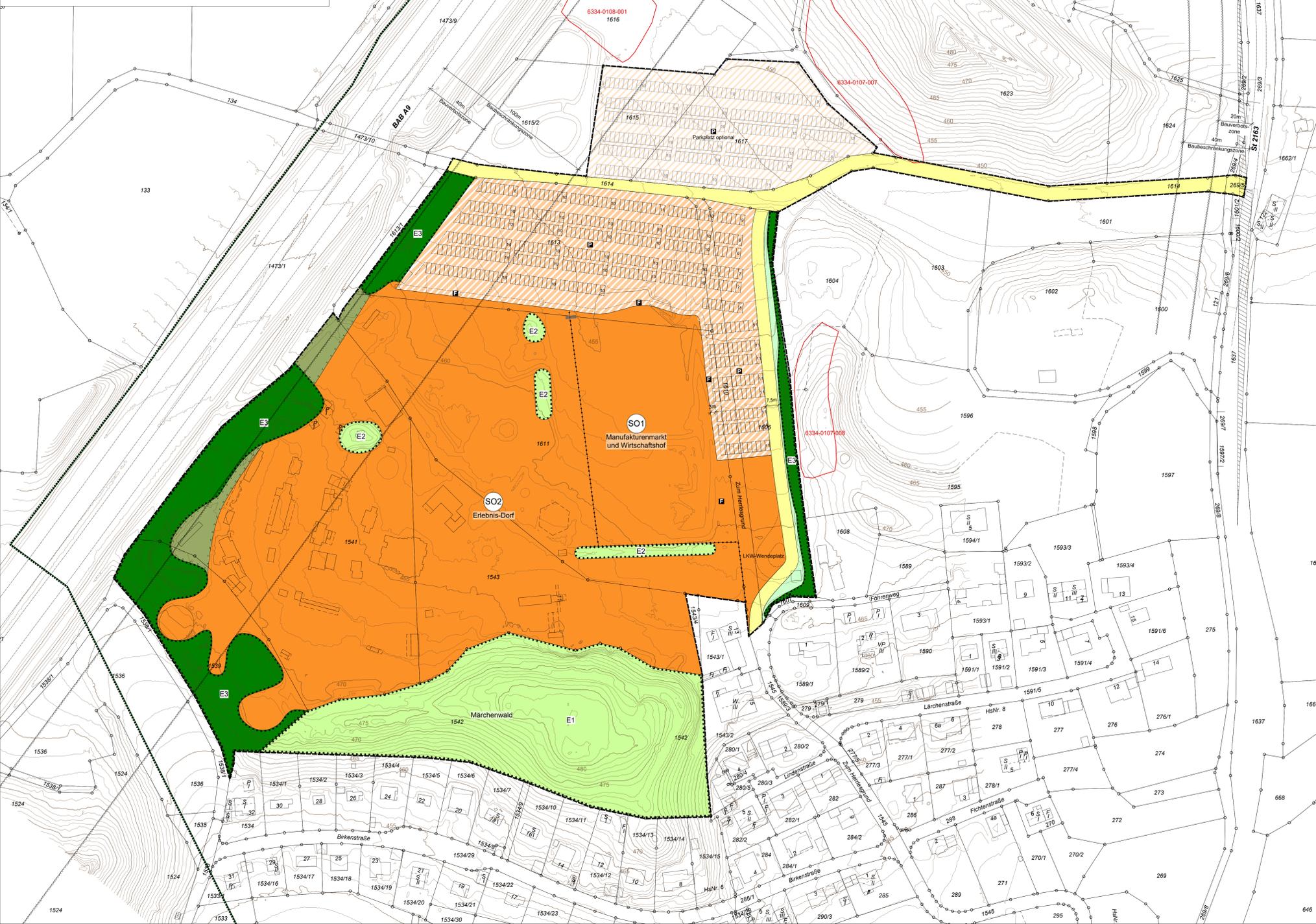


Der Markt Plech erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 790), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 869, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Freizeitpark/Erlebnisdorf"
- 2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Offentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Parkfläche
 - Verkehrsbegleitgrün
- 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünfläche
- 4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 - Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Waldeigenschaft)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Gehölze, Felsen)
 - Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Gehölze, Säume)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
- Hinweise**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Höhen in m ü. NN
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 - Biotop der Bay. Biotopkartierung (mit Nummer)
 - mögliche Gebäudestellung
 - mögliche Parkplatzanordnung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1. Sonstiges Sondergebiet Freizeitpark/Erlebnis-Dorf**
 SO 1: Manufakturmarkt, Wirtschaftshof
 SO 2: Erlebnisdorf
 Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen, insbesondere Schau-Manufakturen, Themenshops, Fahrgeschäfte u.ä., Spielbereiche, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsanlagen einschließlich betriebsbezogenem Wohnen.
 Es sind folgende Sortimente und Verkaufsfächen (VKF) zulässig:
 - Gesamtverkaufsfläche 3.500 qm
 - davon Lebensmittel mit einer max. VKF von 1.200 qm
 Betriebsbezogenes Wohnen ist zulässig.
- 1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
TF 1	Wird ergänzt	Wird ergänzt
TF 2	-	-

Für die im Beiplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k (Nord = 0°)	Zusatzkontingent L _{eq,k} in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
A	-	-
B	-	-

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{z,k} zu ersetzen.
 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

- 5.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen**
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen wird die FL_{Nr.xx} GmG_{xx} als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird xx festgesetzt. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
- 5.3 CEF-Maßnahmen**
 CEF1 Zaunedeckung
 Im Bereich der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind Lesesteinhaufen für die Zaunedeckung zu schaffen.
- 5.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 Rodungen und Baufeldberäumung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Sofern dies nicht möglich ist, ist nachzuweisen, dass keine Bruvogel betroffen sind. Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Eine ständige nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden und Wegen ist nicht zulässig.
- 5.5 Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Vegetationsbeständen**
 Im Bereich der Fläche E1 ist die Waldeigenschaft zu erhalten. Die unter B.4.1 genannten zulässigen Nutzungen sind möglichst auf den bestehenden Flächen und Anlagen unter Schonung naturnaher Bereiche unterzubringen. Altbäume (sofern mit der Verkehrssicherung vereinbar) sind grundsätzlich zu erhalten.
 Im Bereich der Flächen E2 sind die Gehölzbestände und mageren Gras-Krautsäume zu erhalten. Zulässig sind Maßnahmen der Verkehrssicherung und zur Ernahme standortfremder Gehölze.
- 5.6 Minimierung der Versiegelung**
 Wo mit dem Nutzungszweck und dem Grundwasserschutz vereinbar, insbesondere im Bereich untergeordneter Stellplätze, Rundwege etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 5.7 Versickerung/Regenwasserbewirtschaftung**
 Wird ergänzt (auf Basis hydrologisches Gutachten).
- 6. Vorkeruhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- 6.1 Der Betrieb des Freizeitparks/Erlebnisdorfes nur während der Tagstunden bis maximal 21 Uhr zulässig. Längere Öffnungszeiten sind nur im Rahmen von max. 10 Sonderveranstaltungen im Jahr zulässig.**
- 7. Sonstige Festsetzungen**
 - 7.1 Maßnahmen zur Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 Photovoltaik-Module auf dem nutzbarsten Dachflächen sind zulässig.
 - 7.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Fischlächer bis 5° von Haupt- und Nebengebäuden dürfen vollflächig extensiv begrünt werden. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**
 SO 1: 0,8 / SO 2: 0,6
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 Die maximale Höhe (H) der Gebäude beträgt im 16 m.
 Gemessen wird von der vorhandenen Geländeoberkante am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bis zum höchsten Punkt der Gebäude.
 Von der festgesetzten zulässigen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen darf abgewichen werden:
 - durch die Errichtung von untergeordneten, technisch bedingten Aufbauten wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen um maximal 5 m
 - durch die Errichtung von Anlagen für Solarenergie um maximal 3 m
 - durch die Errichtung von Anlagen, die keine Gebäude sind (u.ä. Schaukeln, Fahrgeschäfte, Spielanlagen, Rutschbahnen und andere Attraktionen) um maximal 15 m.
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 In der abweichenden Bauweise sind Einzelgebäude in offener Bauweise mit einer Länge über 50 m zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)**
 Die überbaubare Grundfläche ist mit der Grenze des Sondergebiets identisch.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Private Grünflächen - Zweckbestimmung Märchenwald**
 Die privaten Grünflächen sind naturnah zu entwickeln. Die Waldeigenschaft ist im Wesentlichen zu erhalten (siehe B.5.5).
 Innerhalb der privaten Grünflächen Zweckbestimmung Märchenwald sind die im Folgenden genannten Anlagen im Wesentlichen auf den bestehenden Standorten zulässig:
 - Wege als Erdwege oder in wassergebundener Bauweise, bis zu 3 m breit
 - themenbezogene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
 - Sonstige Ausstellungstücke mit Punktfundamenten
 - Spielplatz bzw. Spielstationen
 Sommerrodelbahn
 - Beschilderung und Leitsystem
 - Sitzplätze, teils bedacht
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs**
 Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen sind artenreiche magere Säume zu entwickeln.

- 7.3 Sichtdreiecke an der Staatsstraße**
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)**
- 1. Einfriedung**
 Einfriedungen sind mit Maschendraht, Drahtgeflecht, Drahtgitterzäunen, Holz, Mauerwerk oder Fels zulässig. Max. Zaunhöhe 3,5 m. Die Zäune sind so zu errichten, dass ein Durchschlupf für Kleintiere möglich ist.
- 2. Werbeanlagen**
 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder dem SO 2, nicht aber innerhalb der Bauverbotszone der BAB, ist maximal ein Werbepylon bzw. ein Turm auf einer Grundfläche von 100 m² bis zu einer Höhe von maximal 30 m über der Höhe des vorhandenen Geländes zulässig.
- 3. Ein Überstellen der Parkplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.**

D. Allgemeine Vorschriften

- 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen**
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 2. Denkmalpflege**
 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

E. Hinweise

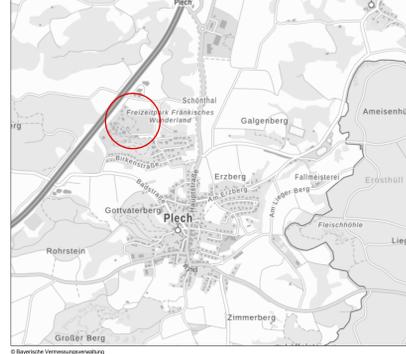
- 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen**
 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- 2. Denkmalpflege**
 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - (Siegel) Markt Plech, den
 - Ausgefertigt (Siegel) Markt Plech, den
 - (Siegel) Markt Plech, den
 - (Siegel) Markt Plech, den

Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister

Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister

Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Markt Plech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Freizeitpark/Erlebnis-Dorf"

maßstab: 1 : 1.000
 datum: 19.09.2022

bearbeitet: gb / lb
 angefertigt: gb / lb

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 091139357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de